



广东燕塘乳业股份有限公司 关于变更广州市天河区旧厂区改造方案暨向关联方转让房 产的关联交易进展公告（一）

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

广东燕塘乳业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 8 月 15 日召开第五届董事会第六次会议和第五届监事会第六次会议、于 2023 年 8 月 31 日召开 2023 年第三次临时股东大会分别审议通过了《关于变更广州市天河区旧厂区改造方案暨向关联方转让房产的关联交易议案》，同意将公司持有的位于广州市天河区燕富路 18 号，产权证总面积为 5,486.4 m²的房产以非公开协议转让方式出售至广东燕塘物业管理有限公司（以下简称“燕塘物业”），该房产以经评估的价值为定价依据，确定转让价格为 4,493.36 万元（含增值税，不含交易环节税费）；将公司持有的位于广州市天河区燕富路 21 号，产权证总面积为 947.12 m²的房产以非公开协议转让方式出售至广东省农垦集团公司（以下简称“广东农垦”），该房产以经评估的价值为定价依据，确定转让价格为 620.36 万元（含增值税，不含交易环节税费）。

广东农垦通过广东省燕塘投资有限公司（以下简称“燕塘投资”）、广东省粤垦投资有限公司、广东省湛江农垦集团有限公司间接持有公司 57.695%的股份，是公司实际控制人。燕塘物业是燕塘投资的全资子公司，燕塘投资与公司同受广东农垦实际控制。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2023 年修订）》规定，广东农垦及燕塘物业均属于公司的关联法人，本事项构成关联交易。具体内容详见公司于 2023 年 8 月 16 日发布在巨潮资讯网的《关于变更广州市天河区旧厂区改造方案暨向关联方转让房产的关联交易公告》（公告编号：2023-037）。

二、关联交易进展情况

近日，公司与燕塘物业签订《物业转让协议》（以下或称“本合同”），将公司位于广州市天河区燕富路 18 号的房产以人民币 44,933,600.00 元出售至燕塘



物业。本合同主要内容如下：

（一）签署主体

甲方：广东燕塘乳业股份有限公司

乙方：广东燕塘物业管理有限公司

（二）房地产情况

1. 房地产地址（下称“该房地产”）：广州市天河区燕富路 18 号。
2. 建筑面积：5,486.40 平方米；本次交易转让面积：5,486.40 平方米。

（三）转让价格和支付

1. 以经评估的价值为定价依据，甲乙双方确定转让价格为人民币 44,933,600.00 元整（大写：肆仟肆佰玖拾叁万叁仟陆佰元）。转让价格包含增值税，不含交易环节需缴纳的税费等。

2. 乙方于本合同签订之日向甲方指定银行账户支付人民币 100,000 元整（大写：壹拾万元）作为定金（首次支付购房款时自动转为购房款的一部分），并按照下列方式按期付款：

（1）第 1 期：乙方应于本合同生效之日起 15 个工作日内向甲方指定银行账户支付人民币 22,466,800 元整（大写：贰仟贰佰肆拾陆万陆仟捌佰元整），该款项包含定金人民币 100,000 元整（大写：壹拾万元）。

（2）第 2 期：乙方应在房地产登记机构成功受理产权交易登记后 15 个工作日内向甲方指定银行账户支付人民币 22,466,800 元整（大写：贰仟贰佰肆拾陆万陆仟捌佰元整）。

（四）交付时间和手续

1. 甲乙双方同意该房地产交付使用的时间为成功办理产权交易登记且乙方付清房款后 15 个工作日内。甲乙双方应在交付当天共同到场查验该房地产，查验后双方签妥房地产交接确认书，即视为该房地产交付使用。

2. 乙方确认，签署房地产交接确认书视为乙方对该房地产及其附属设施的质量、安全性等均确认无异常，交付使用后该房地产及其附属设施产生质量问题或发生安全事故的，甲方不承担任何责任。

3. 甲方应在该房地产正式交付使用前，付清该房地产在交付前发生的所有欠款及费用（如银行贷款、欠税款、债务及水电等费用），解决所有交付前因该房



地产产生的纠纷，甲方不对该房地产交付后产生的任何欠款、费用或纠纷承担责任。

（五）产权转移登记

甲乙双方应互相配合，共同办理产权转移登记。甲乙双方应当于 2023 年 10 月 20 日向房地产登记机构申请办理产权转移登记。

（六）违约责任

1. 交易不成的违约责任

（1）甲方因自身原因不按本合同约定将该房地产出售给乙方的，应当在本合同约定的交付期限前及时通知乙方、向乙方一次性支付违约金 100,000 元，并退回乙方已付的全部费用，甲方全额支付违约金后本合同终止；甲方因自身原因未能在本合同约定的交付期限前及时通知乙方构成延期交房或迟延办理产权登记的，除向乙方一次性支付违约金 100,000 元外，仍需根据本合同第八条约定承担延期交房或迟延办理产权登记的违约责任。

（2）乙方因自身原因不按本合同约定买入该房地产的，应当在本合同约定的付款期限前及时通知甲方并向甲方一次性支付违约金 100,000 元，乙方全额支付违约金后本合同终止；乙方因自身原因未能在本合同约定的付款期限前及时通知甲方构成逾期付款的，除向甲方一次性支付违约金 100,000 元外，仍需根据本合同第九条约定承担逾期付款的违约责任。

2. 延期交房或迟延办理产权登记的违约责任

（1）甲方如因自身原因导致未按本合同规定的期限交付该房地产或办理产权登记的，应当每日按总房款 0.05% 的标准向乙方支付违约金；逾期超过 15 日仍未交付该房地产或办理产权登记的，乙方有权解除合同。

（2）由于乙方原因，导致甲方未能按期交付该房地产或办理产权登记的，乙方应当每日按总房款 0.05% 的标准向甲方支付违约金；逾期超过 15 日仍无法交付该房地产或办理产权登记的，甲方有权解除合同。

3. 逾期付款的违约责任

（1）乙方未能按照本合同第二条约定支付购房款的，应当每日按未付房款 0.05% 的标准向甲方支付违约金，逾期超过 15 日仍未支付的，甲方有权解除合同。

（2）甲方要求解除合同的，应自其要求解除合同通知书到达乙方之日起 10



日内，将乙方已支付房款扣除违约金的剩余部分退还给乙方。

（七）争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，提交广州仲裁委员会仲裁，并按照提交仲裁通知时有效的《广州仲裁委员会仲裁规则》最终解决。

三、其他相关情况说明

公司将根据公司与燕塘物业签订的《物业转让协议》之约定，继续推进落实本次转让广州市天河区燕富路 18 号房产的相关事宜，并根据交易的进展情况及及时履行信息披露义务。

此外，公司目前尚未与广东农垦签署关于广州市天河区燕富路 21 号房产的物业转让协议。后续如有相关进展，公司将另行披露进展公告。

四、备查文件

1、公司与燕塘物业签订的《物业转让协议》。

特此公告！

广东燕塘乳业股份有限公司董事会

2023 年 9 月 21 日